

随着楼市进入调整期，房价逐渐趋于平稳，今后，行政调控将逐渐退出舞台。住房和城乡建设部新闻发言人倪虹日前表示，用市场的手段调控市场的问题，将是下一步楼市调控的主要方向和手段。

# 阶段使命完成 市场调节发力 楼市行政调控开始陆续谢幕

本报记者 罗兰



## 1 房地产投资增速放缓

今年以来，楼市量价齐跌，降温超出市场预期。据统计，从5月份起，70个大中城市平均房价首次出现环比下跌。9月份70个大中城市新建商品房价格环比全面停涨，环比最大降幅1.9%，与去年同期相比，70个大中城市住宅价格下降的达到58个，同比最大降幅7.9%。

房地产开发投资增速和贷款增速也在放缓。据国家统计局的数据，今年前三季度，全国房地产开发投资68751亿元，同比增长12.5%，增速比上半年回落1.6个百分点。住宅新开工面积下降13.5%，住宅销售面积下降10.3%。

央行发布的报告显示，截至三季度末，中国主要金融机构及小型农村金融机构、外资银行人民币房地产贷款余额16.74万亿元，同比增长18.2%，增速比上季末低1个百分点。

目前，市场向好因素增加，比如首套房认定标准放松，政策支持力度加强等，业内人士预计楼市未来将“量增价稳”。中原地产首席分析师张大伟分析，房贷新政释放了大量需求，起码可以增加30%的可购房人群，这一政策的松绑效果相当于限购松绑影响的5倍以上。他预测，整体四季度依然是量增价稳的市场形态。

## 2 淡化行政干预明朗

为抑制曾经过热的房地产市场，国家出台了一系列调控措施。“之前，新一届政府的主导思路是要求在结构性改革中，实行去杠杆化和以短痛换取经济长期可持续发展的潜力。在这一主导思路下，房地产市场的调整势在必行。”有关业内人士称。

现在，市场发生了变化，中国国际经济交流中心信息部部长徐洪才对本报记者说，过去，为抑制投机性需求，防止房地产市场过热，国家采取了行政干预手段。现在，有些地区供过于求，三、四线城市房价下跌。为维护市场平稳运行，保障市场不大起大落，同时，也为了解决房地产拖累经济增长后腿的问题，需要因时而宜，放弃特殊时期的行政干预手段，让市场机制发挥作用。

“运用政府的行政力量来对市场实施干预，短期内能够收到立竿见影的效果，但长期来看，市场的力量是难以战胜的。”中国房地产研究会副会长胡志刚表示，房地产市场需要在行政调控之外“呼吸”的空间，这与本届政府想要还市场一定自发调整空间的工作思路相吻合，而解决房地产市场问题的真正“良方”还是应该来源于市场。

专家认为，行政性干预手段是阶段性政策，需要逐渐淡出市场，楼市最终要建立一种以市场规律为核心的长效调控机制。“破除对行政手段的依赖，不追求一时的效果，而是追求长期的稳定发展，相信这才是中央对于房地产市场调控的新认识。”胡志刚表示。

## 3 用经济手段分类调控

当前房地产市场分化格局日渐明显，一、二线城市需求仍旺，三、四线城市供过于求，过去“一刀切”的调控方式显然已不合时宜，以市场手段分类调控成为主要方式。今年年初，住房和城乡建设部已经明确楼市调控的主基调是“分类调控”，专家指出，未来调控将根据各地具体情况进行分类指导，即热点城市继续增加供应，抑制、遏制投资投机性需求；而对于库存量较高的城市，则要控制住宅用地供地规模，控制供应结构。

“对于房地产的调控，政府工作报告中有56个字，对四个方面进行了表述：调控、供给、需求和市场。”倪虹说，用市场的手段调控市场的问题，将是下一步调控的主要方向和手段。未来一段时期，政府将更倾向于运用金融、财税等市场化手段，而行政化手段相信会越来越来。

在分类调控中，保障民生是重要内容。倪虹介绍，在调控方面的表述是“分类调控”，所以给出的信号是，政府做好政府的事情，市场发挥经济规律做好市场的事情。其中，政府做好政府的住房保障工作，也是政府做好政府的事情的一个表现。

按照国务院的要求，2014年保障性安居工程要基本建成480万套，新开工700万套。倪虹说，大城市特别是特大城市，保障房的建设规模就应大一些，比例适当高一些，综合考虑困难程度不同群众的基本住房需求；而对小城镇来说，重点可能就是推进棚户区、危旧房改造。

## 海上丝绸之路国际展举行



10月31日，首届广东21世纪海上丝绸之路国际博览会（简称海博会）在广东东莞市开幕，展会为期3天，其中首日为专业采购日，另外两天为公众开放日。本届海博会吸引了众多21世纪海上丝绸之路沿线国家参展，境内外企业申请展位2536个，超出原计划的26.8%，一共云集了42个国家和地区、170多个境内外的商协会，1000多家企业参展。图为工作人员在博览会上拍摄展出大龙胆鱼。

王瑞平摄（新华社发）

## 市场观察

A股市场逆转了此前的持续下跌趋势，在10月份的最后4个交易日连续放量上涨。大盘不仅收复了10月以来下跌的失地，更是站上2400点重要关口，创下了20个月以来的新高。专家认为，在消化了外围市场震荡、国内经济数据欠佳、沪港通推迟开通等不利因素后，股市此次反弹是对上行趋势的回归，再次确立了A股慢牛的基础没有改变。

### 四连阳逆转A股跌势

回顾10月份的A股市场，可谓一波三折。在经历连续两日的开门红后，受到外围市场主要股指大幅震荡以及国内部分经济数据欠佳的影响，大盘急转直下，连续12个交易日向下调整，特别是沪港通的推迟，导致大盘一度出现五连阴，并在上一周一触及9周以来的新低2279点。不过，从上周二开始的最后4个交易日，大盘以气吞山河之势连续放量上涨，创下阶段性新高，5年多来首次成功实现了月线“六连阳”。

“10月末的行情，可用峰回路转、荡气回肠来形容。”在华东师范大学企业与经济发展研究所所长李志林看来，此前，绝大多数投资者还认为10月份将收月阴线，将开启趋势性下跌行情。但是大盘在上周二起却连续大涨4天，不仅收复了2391点，而且最终以5年来最大的成交量2500亿元，报收于2420点，收出了5.12%的周线长阳和2.7%的月阳线。

### 政策红利打开上升空间

对于10月末A股出现的放量上涨，市场普遍认为是前对前期下跌的一种修复，同时也在夯实运行基础，并且为新热点挖掘准备条件。

“这是股市在经历调整后的反弹。”武汉科技大学金融证券研究所所长董登新对本报记者表示，大盘在2000点的下方开始

# 创下月线「六连阳」 慢牛走势初显现 股市行情不能全靠「打吊瓶」

本报记者 周小苑

上涨，一直到10月初接近2400点，一路上行基本没有调整过，累计涨幅大约20%。10月份以来出现100点左右的下跌，从技术层面上看是有调整的需求。因此，10月末的连续大涨是重新回归向上走势，并再次确认了长周期慢牛的开始。

中信证券发布研究报告认为，市场在10月底出现飙升的原因，主要与央行投放的不是传统意义的SLF（常备借贷便利），而是MLF（中期借贷便利），定向降息的指示很明确，形成了无风险利率继续下行的市场预期，加上打新资金回流，从资金面上推动了短期投资需求的增加。

事实上，股市当前继续上行与经济新常态是相匹配的，利好政策的驱动也是重要原因之一。董登新认为，目前仍有很多改革的红利还有待于释放和落实。十八届四中全会发布的依法治国纲领性的文件，对中国股市向纵深推进具有积极作用。依法治国就是要求股市去行政化，政府归还权于法治，它将成为股市改革，尤其是向注册本制的改革迈进的助推剂，创业板、中小板也会获得更大的发展空间。

### 两步一回头将成新常态

然而，A股的外围环境有利有弊。财经评论员水皮认为，对中国而言，QE的退出利大于弊，一来中国的市场和道指相反连熊5年，本身没有太强的联动；二来大宗商品期货价格的下跌，意味着通胀危险的消弥，意味着中国商品在国际市场竞争力的提升。

“2400点高度已经攻克，即使再调整也应该在更高的位置，比如2500点之上。”对于未来的走势，董登新的看法较为乐观，牛市的惯性会增强市场的信心，促使股指继续向上。尤其在当前房地产去泡沫化，工业去过剩产能的情况下，一些过剩资本就有可能进入股市，通过兼容并购激活市场人气。此外，外资也会寻求像中国这样有巨大投资潜力的市场。

但是，股市的上涨并不会一帆风顺。董登新认为，虽然A股向上的趋势已经确立，但未来的上涨不会像之前那么迅猛，也不会像市场期待的那么顺利，所以两步一回头、三步一回头将会成为股市的新常态。“对于投资者来说，现阶段有两种选择。”董登新表示，如果是做长期投资，当前是一个相当不错的时机，A股还有很多价值洼地去寻找，尤其是大盘蓝筹股的估值仍然偏低，建仓后可以长期持有。比如银行股，在全球范围内它的估值仍是最低的。如果是短炒的话，在长周期慢牛的股市里，只要踏准市场热点转移和板块轮动的节奏，机会也是非常好的。但无论选择哪种投资，投资者都一定要有耐心，要有新的视角和投资观念，对市场本身要有新的判断，这样才能受益更多。

## 资讯快递

### 10月制造业PMI为50.8%

本报北京11月1日电（记者杜海涛）中国物流与采购联合会、国家统计局服务业调查中心发布的2014年10月份中国制造业采购经理指数（PMI）为50.8%，较上月回落0.3个百分点。从12个分项指数来看，同上月相比，产成品库存和从业人员指数上升；供应商配送时间指数持平；生产、新订单、新出口订单、积压订单、原材料库存和经营活动预期等指数有所下降。

中国物流信息中心高级经济师陈中涛认为，10月份指数回落，有即期因素影响，同时也是企业经营模式转变、产品结构调整的结果。主要指标仍处在合理区间，走势较为协调，没有突出的异常变化。综合来看，当前经济运行基本正常，质量持续改善。

### 中国海洋采矿装备“走出去”

本报上海电（记者罗兰）中国自主研发设计的首艘滨海锡矿采选船日前走向国际市场。该船制造方近日在上海与印尼国家锡矿公司签约投产，该船将帮助印尼开采海底锡矿资源。中国国际商会秘书长林舜杰称，本次两国企业的深度合作，标志着中国海洋采矿船舶企业已具备“走出去”的实力。

这艘锡矿采选船由北车船舶与海洋工程发展有限公司联手上海崇和实业有限公司研发，可覆盖国内外超过90%的滨海矿产资源开采需求。

中国首艘滨海锡矿采选一体船“泰鑫1号”也同时发布，“泰鑫1号”将于2014年内建造完成，并在中国第一个海洋采矿项目——万宁保定海锡矿采选项目中投入使用。

### 即墨：一汽解放高端重卡下线



11月2日，位于山东省即墨市的一汽解放青岛商用车基地建成，新生产的一汽JH6、J6F型高端重卡整车下线，并投放市场。自2011年起，一汽集团开始投资44亿元在即墨建设年产20万辆的一汽解放青岛商用车基地，主要生产一汽研发的解放JH6高端重卡、J6F高端轻中型车。该基地全部达产后，实现年产值600亿元。 宁友鹏摄（新华社发）

## 资讯快递